

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦU KÈ
TỈNH TRÀ VINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 03/2025/DS-ST
Ngày: 20-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU KÈ - TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Chí Điền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Thanh Xuân.

Bà Trần Thị Thúy Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Sấm Át - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2024/TLST-DS ngày 02/10/2024 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1959 (có mặt).

2. Bà Đinh Thị T, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn:

1. Ông Trương Văn T1, sinh năm 1963 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 152/88 ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 3 năm 2024 (BL 01) và trong quá trình xét xử ông Huỳnh Văn M và bà Đinh Thị T là nguyên đơn cùng trình bày:

Vào ngày 02/4/2022 (âm lịch) nhằm ngày 02/5/2022 (dương lịch) ông bà có cho ông Trương Văn T1 và Nguyễn Thị Kiều O thuê quyền sử dụng đất 10 công (thuộc 02 thửa đất số 172, tờ bản đồ số 34, diện tích 7.709m² thực đo là 7.709m² ký hiệu B và C và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.992,7m² thực đo là 4.992,7m² ký hiệu A) cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất do bà Tảo đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/7/2015, loại đất chuyên trồng lúa nước. Mục đích thuê là để cho ông T1 và bà O trồng cam. Lúc thuê hiện trạng là đất trồng lúa nên ông T1 và bà O phải lên líp mới trồng cam được, hiện nay ông T1 và bà O đang canh tác hai thửa đất thuê này.

Khi thuê có viết giấy tay là *Tờ hợp đồng thuê đất trồng cam* do phía ông T1 và bà O viết và các bên ký tên. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 02/4/2022 (âm lịch). Số tiền thuê là 300.000.000 đồng sẽ được trả hai lần. Sau 05 năm gia hạn lại thêm 02 năm với giá là 6.000.000 đồng/01 công nếu như cây còn tốt gia hạn tiếp là 8.000.000 đồng/01 công thời gian 02 năm hoặc 03 năm. Trong *Tờ hợp đồng thuê đất trồng cam* không có thỏa thuận nội dung là nếu bên nào vi phạm hợp đồng (không giao đất, không trả tiền thuê đất...) thì bên còn lại có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng trước thời hạn.

Ông T1 và bà O đã trả cho ông bà được 100.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng nên còn thiếu lại số tiền là 230.000.000 đồng thỏa thuận đến ngày 02/4/2023 (âm lịch) sẽ thanh toán đủ nhưng đến nay vẫn chưa trả. Theo nội dung hợp đồng thuê thì giá thuê là 300.000.000 đồng, ông T1 và bà O đã trả được 100.000.000 đồng lẽ ra ông T1 và bà O chỉ còn thiếu ông bà 200.000.000 đồng. Tuy nhiên do các bên có thỏa thuận thêm là sau khi kết thúc hợp đồng thì ông T1 và bà O phải có nghĩa vụ ban trả lại mặt bằng của đất thuê nhưng ông T1 và bà O thỏa thuận là sẽ trả thêm cho ông bà số tiền 30.000.000 đồng để ông bà tự ban đất nên ông T1 và bà O còn thiếu lại ông bà tổng cộng là 230.000.000 đồng. Do ông T1 và bà O trả tiền không đúng thỏa thuận theo hợp đồng thuê nên ông bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà O như sau: Hủy hợp đồng thuê đất trồng cam lập vào ngày 02/4/2022 âm lịch nhằm ngày 02/5/2022 dương lịch giữa ông bà với ông T1 và bà O. Buộc ông T1 và bà O phải di dời toàn bộ cây cam trên đất và ban đất trả lại mặt bằng của 02 thửa đất số 172, tờ bản đồ số 34, diện tích 7.709m² và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.992,7m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông bà. Ông bà không hỗ trợ chi phí cho việc di dời cây và ban đất. Ông bà không yêu cầu ông T1 và bà O phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu là 230.000.000 đồng.

Nếu giả sử ông T1 và bà O trả một lần cho ông bà số tiền còn thiếu là 230.000.000 đồng thì ngoài số tiền gốc ông T1 và bà O phải trả là 230.000.000 đồng thì ông bà yêu cầu tính thêm lãi theo quy định pháp luật từ ngày 02/4/2023 (âm lịch) đến nay trên số tiền gốc còn thiếu là 230.000.000 đồng thì ông bà sẽ yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi kết thúc hợp đồng.

- Ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kiều O là bị đơn trình bày:

Ông bà thừa nhận vào ngày 02/4/2022 (âm lịch) nhằm ngày 02/5/2022 (dương lịch) ông bà có thuê quyền sử dụng đất của ông M và bà T để trồng cam thuộc 02 thửa đất số 172, tờ bản đồ số 34, diện tích 7.709m² thực đo là 7.709m² ký hiệu B và C và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.992,7m² thực đo là 4.992,7m² ký hiệu A cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Lúc thuê có viết giấy tay là *Tờ hợp đồng thuê đất trồng cam*. Ông bà đã trả cho ông M và bà T số tiền là 100.000.000 đồng nên còn thiếu lại 230.000.000 đồng. Lúc thuê hiện trạng đất là trồng lúa nên ông bà phải thuê người lên líp mới trồng cam được, hiện nay ông bà đang canh tác hai thửa đất thuê này. Hiện nay ông bà chuẩn bị làm bông thôi chứ cam chưa thu hoạch trái lần nào hết. Trong *Tờ hợp đồng thuê đất trồng cam* không có thỏa thuận nội dung là nếu bên nào vi phạm hợp đồng (không giao đất, không trả tiền thuê đất...) thì bên còn lại có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng trước thời hạn.

Do ông bà trả tiền thuê quyền sử dụng đất không đúng thỏa thuận nên ông M và bà T mới khởi kiện ông bà. Ông bà không đồng ý hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng do chưa hết thời hạn thuê. Ông bà đồng ý sẽ tiếp tục trả cho ông M và bà T số tiền thuê đất còn thiếu là 230.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng xin trả từ từ do hiện tại ông bà đang khó khăn về kinh tế. Nếu ông M và bà T không đồng ý cho ông bà trả dần thì ông bà đồng ý hủy hợp đồng trả lại đất và đồng thời xin ông M và bà T hỗ trợ tiền cây giống, lên líp và tiền phân thuốc... với tổng số tiền là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai và cũng không yêu cầu khảo sát định giá lại. Nếu trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì ông M và bà T không đồng ý hỗ trợ tiền cây giống, lên líp và tiền phân thuốc... với tổng số tiền là 300.000.000 đồng như phía bị đơn yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Đối với các đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thông qua việc kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bao gồm: Hủy hợp đồng thuê đất trồng cam lập vào ngày 02/4/2022 âm lịch nhằm ngày 02/5/2022 dương lịch giữa ông Mậu, bà Tảo với ông T1, bà O; Buộc ông T1 và bà O phải di dời toàn bộ cây cam trên đất và ban đất trả lại mặt bằng của 02 thửa đất số 172, tờ bản đồ số 34, diện tích 7.709m² và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.992,7m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông bà. Ông bà không hỗ trợ chi phí cho việc di dời cây và ban đất; Ông bà không yêu cầu ông T1 và bà O phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất

còn thiếu là 230.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện đúng pháp luật của ông T1 và bà O là ông T1 và bà O có nghĩa vụ trả cho ông M và bà T số tiền thuê đất còn thiếu là 230.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 02/4/2023 âm lịch nhằm ngày 20/5/2023 dương lịch đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật. Miễn án phí cho các đương sự do các đương sự là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Buộc ông T1 và bà O phải chịu chi phí thẩm định giá theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và tất cả các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định quan hệ pháp luật của vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn trong vụ án là ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kiều O có hộ khẩu thường trú tại số 152/88 ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, các bên tranh chấp với nhau về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 172 và 154 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (Tòa án nơi có bất động sản).

[2] Về nội dung vụ án:

Các đương sự thống nhất là vào ngày 02/4/2022 (âm lịch) nhằm ngày 02/5/2022 (dương lịch) các đương sự có tiến hành giao dịch dân sự là thuê quyền sử dụng đất thuộc 02 thửa đất số 172 và 154 như đã khảo sát. Lúc thuê có viết giấy tay là *Tờ hợp đồng thuê đất trồng cam* (sau đây viết tắt là hợp đồng) thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 02/4/2022 (âm lịch), giá thuê là 300.000.000 đồng. Ông T1 và bà O đã trả cho ông M và bà T số tiền là 100.000.000 đồng nên còn thiếu lại 230.000.000 đồng (bao gồm thêm tiền ban đất sau khi kết thúc hợp đồng). Trong hợp đồng không có thỏa thuận nội dung là nếu bên nào vi phạm hợp đồng (không giao đất, không trả tiền thuê đất...) thì bên còn lại có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng trước thời hạn. Vì vậy đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại thời điểm các đương sự tiến hành việc cho thuê đất vào ngày 02/4/2022 (âm lịch) nhằm ngày 02/5/2022 (dương lịch) thì Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực pháp luật. Tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*”. Theo quy định này thì pháp luật cho phép người sử dụng đất có quyền cho người khác thuê đất nên việc nguyên đơn cho bị đơn thuê quyền sử dụng hai thửa đất 172 và 154 là hợp pháp.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu hủy hợp đồng thuê, buộc bị đơn di dời cây trên đất và ban trả lại mặt bằng đất, không buộc bị đơn phải trả tiếp số tiền thuê đất còn thiếu là 230.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng mà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vấn đề này thấy rằng, trong hợp đồng thuê đất trồng cam các đương sự đều thống nhất thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 02/5/2022 (dương lịch) có thỏa thuận việc gia hạn, như vậy đến ngày 02/5/2027 mới hết thời hạn hợp đồng. Hơn nữa, trong hợp đồng không có thỏa thuận nếu ông T1 và bà O không trả đủ tiền thuê thì ông M và bà T có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng trước thời hạn. Bị đơn thừa nhận do hoàn cảnh khách quan nên không có đủ tiền để trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất còn lại là 230.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi thuê đất bị đơn đã có đầu tư trên đất là lên líp sau đó trồng cam, hiện nay cam đang phát triển, nếu hủy hợp đồng và buộc bị đơn di dời tài sản này đi nơi khác để ban đất trả lại cho nguyên đơn là không thể thực hiện được. Đồng thời nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ cho bị đơn một khoản chi phí nào nếu hủy hợp đồng là gây ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của bị đơn. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay bị đơn tự nguyện đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất còn thiếu là 230.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 02/4/2023 âm lịch nhằm ngày 20/5/2023 dương lịch đến ngày xét xử sơ thẩm là 80.178.000 đồng (21 tháng x 1,66%/tháng x 230.000.000 đồng). Tổng cộng gốc và lãi là 310.178.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự và nhằm giải quyết triệt để vụ án nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tuy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn có nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 12 và 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do các đương sự đều là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Các điều 92, 235, 271, 273, 280 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 468, 472, 473, 474, 476, 481, 500, 501, 502 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn M và bà Đinh Thị T về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê đất trồng cam lập vào ngày 02/4/2022 âm lịch nhằm ngày 02/5/2022 dương lịch giữa ông Huỳnh Văn M và bà Đinh Thị T với ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kiều O. Buộc ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kiều O phải di dời toàn bộ cây cam trên đất và ban đất trả lại mặt bằng của 02 thửa đất số 172, tờ bản đồ số 34, diện tích 7.709m² và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.992,7m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông Huỳnh Văn M và bà Đinh Thị T. Ông Huỳnh Văn M và bà Đinh Thị T không hỗ trợ chi phí cho việc di dời cây và ban đất. Ông Huỳnh Văn M và bà Đinh Thị T không yêu cầu ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu là 230.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện đúng pháp luật của ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kiều O là ông T1 và bà O có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn M và bà Đinh Thị T số tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu là 230.000.000 đồng và tiền lãi là 80.178.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 310.178.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.306.204 đồng. Buộc ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu toàn bộ số tiền 6.306.204 đồng để hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn M và bà Đinh Thị T.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn M, bà Đinh Thị T, ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kiều O được miễn toàn bộ án phí.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè;
- Chi cục THADS huyện Cầu Kè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Chí Điền

HỘI THẨM NHÂN DÂN

CHỦ TỌA

Ngô Thanh Xuân Trần Thị Thúy Phượng

Dương Chí Điền